

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
ARARAS – SP**

PROCESSO : Nº 0000248-37.2009.8.26.0038
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : MASSA FALIDA DE TAUS PRODUTOS CERÂMICOS LTDA.
REQUERIDOS : OSWALDO COLOMBINI JÚNIOR E OUTRO

JEAN PIERRE SUP LIC Y, Perito Judicial, Engenheiro Civil
CREA Nº 5069696807, Membro Titular do IBAPE Nº 1.687, nomeado e
compromissado nos autos da presente ação, tendo encerrado seu trabalho vem,
respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Confluência da Avenida dos Ipês com a Avenida Otto Barreto e com a Avenida Flamboyant, lotes 17, 18, 31 e 32, Bairro Parque Cidade Jardim, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

Data da avaliação: Janeiro de 2025

Valor do imóvel: R\$ 3.400.000,00
(três milhões e quatrocentos mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 735, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 1 (um) imóvel urbano, sem benfeitorias, localizado na confluência da Avenida dos Ipês com a Avenida Otto Barreto e com a Avenida Flamboyant, lotes 17, 18, 31 e 32, Bairro Parque Cidade Jardim, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

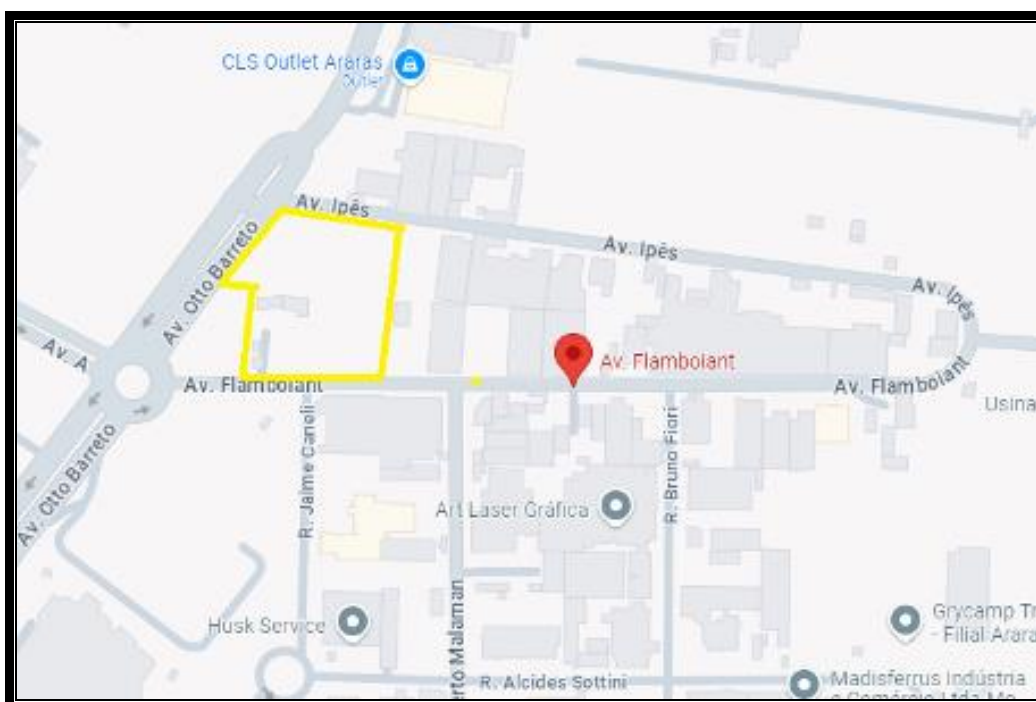
1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na confluência da Avenida dos Ipês com a Avenida Otto Barreto e com a Avenida Flamboyant, s/nº, lotes 17, 18, 31 e 32, Bairro Parque Cidade Jardim, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo

2. Inscrição municipal

A inscrição municipal do imóvel avaliando, conforme a Prefeitura Municipal de Araras é 11.5.22.11.001.

3. Planta de localização



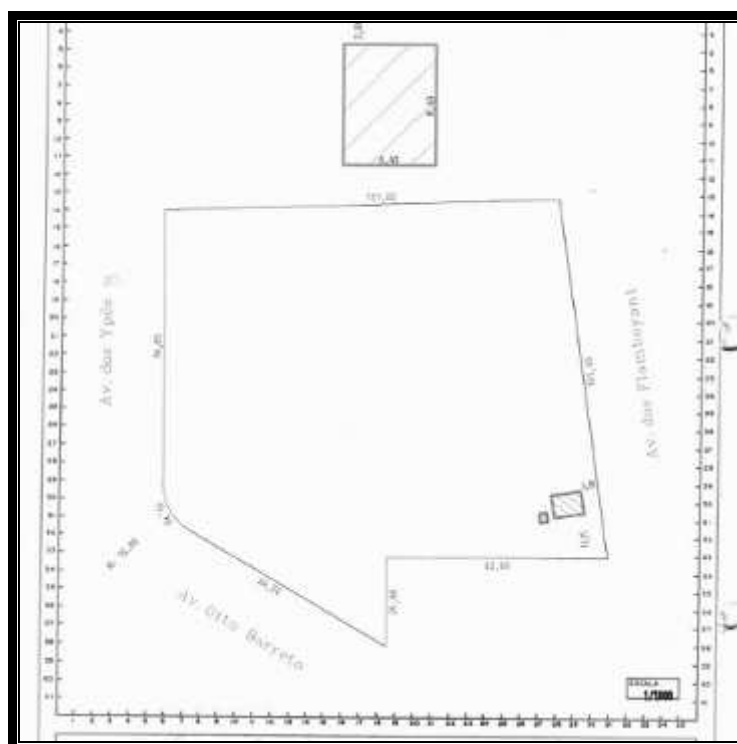
4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Avenida dos Ipês, pela Avenida Otto Barreto e pela Avenida Flamboyant.

5. Foto aérea



6. Planta do imóvel



7. Ilustração fotográfica externa



Vista da Avenida Flamboyant que dá acesso ao imóvel avaliando.



Vista da Avenida Otto Barreto (à esquerda) e da Avenida Flamboyant (à direita) que lhes dão acesso.



Vista da frente do imóvel avaliando para a Avenida dos Ypês.



Vista da frente dos imóvel avaliando para a Avenida Flamboyant.

8. Topografia

O imóvel avaliando apresenta topografia plana em toda sua extensão e ao nível da Avenida dos Ipês, da Avenida Otto Barreto e da Avenida Flamboyant.

9. Melhoramentos públicos

O imóvel avaliando é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

10. Características do solo

O imóvel avaliando possui solo aparentemente firme e seco, próprio para a construção civil.

11. Dimensões do terreno

O terreno possui, conforme resultado de análise da Matrícula nº 1.903 do CRI / Araras – SP (fls. 193), a seguinte descrição:

“...com a área de 12.143,20m²,..., começa em um ponto situado na Avenida dos Ipês...na distância de 76,65m; daí, em curva, na distância de 15,70m, até a estrada municipal da Fazenda Santana; daí, pela estrada, na distância de 64,50m; daí, à esquerda, na distância de 25,00m; daí, à direita, na distância de 62,00m, até o alinhamento da Avenida dos Flamboyants; daí à esquerda, por esse alinhamento, na distância de 101,30m; daí, à esquerda, na distância de 111,00m, até o ponto de partida.”

12. Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial sem valor comercial.

13. Ilustração fotográfica interna



Vistra da edificação residencial, sem valor comercial.



Vista geral interna do imóvel avaliando.



Vista geral interna do imóvel avaliando.



Vista geral interna do imóvel avaliando.



Vista geral interna do imóvel avaliando.



Vista geral interna do imóvel avaliando.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO PARA VENDA

1. Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo I).

O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

$$C_f = (F_p / F_r)^f \quad \text{sendo: } f = 0,20 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_r = 10,00m \quad \text{e} \quad F_p \quad 76,65m > 2 \times F_r = 2 \times 10,00m = 20,00m$$

$$C_f = (20,00 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 1,149$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

$$P_e = (\text{Área} / \text{Testada})$$

$$P_e = (12.143,20 / 76,65) = 158,42m$$

Como P_e está acima de $2 \times P_{ma} = 80,00m$

$$C_p = \{ [(F_p \times P_{ma}) \times 1,00] + \{ [(A_t - (F_p \times P_{ma})) \times (P_{ma} / P_e)^{0,50}] \} / A_t$$

$$C_p = \{ [(76,65 \times 40,00) \times 1,00] + \{ [(12.143,20 - (76,65 \times 40,00)) \times (40,00 / 80,00)^{0,50}] \} / 12.143,20$$

Portanto:

$$C_p = 0,781$$

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

Terreno plano.

Portanto:

$$F_t = 1,000$$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto:

$$F_c = 1,000$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de janeiro de 2025, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 302,14 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (C_f + C_p + F_p + F_c - n + 1) \times A_t]$$

$$V_t = [302,14 \times (1,149 + 0,781 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 12.143,20]$$

$$V_t = \text{R\$ } 3.412.120,00$$

2. Valor total do imóvel (V_i)

O valor total do imóvel é coincidente com o valor do terreno (V_t).

Portanto:

$$V_i = V_t$$

$$V_i = \text{R\$ } 3.412.120,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 3.400.000,00$$

(três milhões e quatrocentos mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 15 (quinze) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

Araras, 03 de fevereiro de 2025.



JEAN PIERRE SUPLICY
PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807
MEMBRO TITULAR DO IBAPE Nº 1.687

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IL_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IL_e).

3. Fator testada (C_f)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no item 10.3.3 da Norma, imóveis enquadrados no Grupo III – 2ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

6. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:
Terreno plano.

7. Fator consistência do solo (F_c)

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:
Terreno seco.

8. Fator área (F_a)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

9. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_{tr} + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1) \}$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 2ª Zona
Frente de referência (F_r)	10,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	25,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	40,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,20
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	12.143,00m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice local	100,00
Data-base	Janeiro de 2025

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Nardi Plan Planejamento Imobiliário – Sr. Cintra
	Tel.: (19) 99784-1074
02. Data	Janeiro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Afonso Bueno, ao lado do nº 91
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	710,00m ² / 20,30m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 430.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ [(430.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 710,00 \} \times (1,000 + 0,701 + 0,871 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 311,54 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Mirineu Imóveis – Sr. Oliveira
	Tel.: (19) 4122-0313
02. Data	Janeiro de 2025 (oferta)
03. Localização	Avenida Dona Renata, ao lado do nº 6.006
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	541,00m ² / 15,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 235.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(235.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 541,00 \} \times (1,000 + 0,678 + 0,922 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 234,61 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Andréa Negócios Imobiliários – Sra. Andréa
	Tel.: (19) 3551-4734
02. Data	Janeiro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Joaquim Martins Pereira, ao lado do nº 399
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	300,00m ² / 10,00m x 30,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 190.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(190.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 300,00 \} \times (1,000 + 0,630 + 1,000 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 359,10 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Leads4Sales – Sr. Rodrigo
	Tel.: (19) 91955-0864
02. Data	Janeiro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Erly Maynardi de Queiroz
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	288,00m ² / 10,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 165.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(165.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 288,00 \} \times (1,000 + 0,626 + 1,000 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 322,78 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Habitacional Administradora de Bens – Sr. Carlos
	Tel.: (19) 3541-1022
02. Data	Janeiro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Florianópolis nº 594
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	338,00m ² / 10,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 155.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ [(155.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 338,00 \} \times (1,000 + 0,639 + 1,000 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 263,73 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Habitacional Administradora de Bens – Sr. Carlos
	Tel.: (19) 3541-1022
02. Data	Janeiro de 2025 (oferta)
03. Localização	Avenida Dona Renata, s/nº
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	460,00m² / 15,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 280.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \{ \{ [(280.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 460,00 \} \times (1,000 + 0,664 + 0,922 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 321,09 / \text{m}^2$$

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	311,54
V_{u2}	234,61
V_{u3}	359,10
V_{u4}	322,78
V_{u5}	263,73
V_{u6}	321,09
Soma	1.812,84
Média	302,14
– 30%	211,50
+ 30%	392,78

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 302,14 / \text{m}^2$$